

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
私は、暴力団員等ではありません。			
私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(個人)	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する口にチェックを入れてください。

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)			
大阪地方裁判所執行官 殿			
事件番号	☐ 平成 ☐ 令和	年()第 号	物件番号
当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。			
当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。			
☐ 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。			
(陳述書作成日) 令和 年 月 日			
買受申出人(法人)	法人の所在地	〒	
	法人の名称		
	代表者氏名		
	役員	別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり	

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する口にチェックを入れてください。

買受申出人(法人)の役員に関する事項			
1 代表者	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
2	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
3	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	
4	住所	〒	
	(フリガナ)		
	氏名		
	性別	☐ 男性 ☐ 女性	
	生年月日	☐ 昭和 ☐ 平成 ☐ 西暦 年 月 日	

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員全員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員全員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月19日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月23日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 6日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り、買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため、令和 8年 2月19日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	41,730,000 33,384,000	一括	8,346,000	386,661	105,663
1	18,430,000				
2	23,300,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目 |
| | 地 番 | 26番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目26番地2 |
| | 家屋 番号 | 26番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.09平方メートル
2階 108.82平方メートル
3階 108.82平方メートル
4階 108.82平方メートル
5階 81.10平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|---------|
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
|--|-----|---------|



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 岩 崎 由香利

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権等目録記載のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目 |
| | 地 番 | 26番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目26番地2 |
| | 家屋 番号 | 26番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.09平方メートル
2階 108.82平方メートル
3階 108.82平方メートル
4階 108.82平方メートル
5階 81.10平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|---------|
| | 種 類 | 共同住宅・倉庫 |
|--|-----|---------|



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(円/月額)	保証金(円)	返還保証金(円)	備考
101	鮎きずな株式会社					明渡猶予
201	B					明渡猶予
205	株式会社勇進堂					明渡猶予
207	D	令和8年11月3日	29,000			最先 対抗可
208	E					明渡猶予
303	F					明渡猶予
305	G					明渡猶予
311	H	定めなし	56,000	307,500	50,000	最先
403	I	定めなし	36,000			最先
406	J					明渡猶予
411	K	令和9年7月31日	25,000			最先 対抗可
503	L	定めなし	35,000	200,000	50,000	最先
505	M	定めなし	35,000			最先
506	N	令和7年12月14日	35,000			最先 対抗可
G-1	O					占有権原対抗不可
G-2	P					明渡猶予
その余 の部分	所有者					所有者

備考欄について

買受人が負担することとなる他人の権利

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

物件の占有状況等に関する特記事項

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「明渡猶予」＝「同人(社)の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

「占有権原対抗不可」＝「駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。」

令和 7年（ケ）第245号
令和 7年 8月14日受理
令和 年 7.12月 9日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所

執行官 ト 藏 伸 之

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目 |
| | 地 番 | 26 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目 26 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 26 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 5 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 148.09 平方メートル
2 階 108.82 平方メートル
3 階 108.82 平方メートル
4 階 108.82 平方メートル
5 階 81.10 平方メートル |



不動産の表示	物件目録のとおり		
住居表示	大阪市都島区都島中通三丁目16番11号 グランブルー都島		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者および占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 占有者および占有権原のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は目的外建物の概況のとおり)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
建物	物件2		
種類、構造および床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：共同住宅・倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者および占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居・倉庫として使用している ☒ 占有者および占有権原のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は目的外土地の概況のとおり)		
その他の事項	その他の事項のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
2	101号室 鮮きずな株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H31.4.7 自 R 7.4.7 至 R 8.4.6	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：5,000円/月 水道代：2,160円/月 入居者：A 103号室から移動	
2	102号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	103号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	105号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		
2	201号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H28.8.8 自 R 7.8.8 至 R 8.8.7	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：5,000円/月 水道代：1,080円/月	
2	202号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保		

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	203号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	205号室 株式会社勇進堂	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29.9.30 自 R 7.9.30 至 R 8.9.29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費：5,000円/月 水道代：2,160円/月 入居者：C
2	206号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	207号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H21.7.1 自 R 7.11.4 至 R 8.11.3	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：6,000円/月 水道代：込み
2	208号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29.8.25 自 R 7.8.25 至 R 8.8.24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：5,000円/月 水道代：2,160円/月
2	210号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所のとおり

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	211号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	301号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	302号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	303号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27.10.5 自 R 7.10.5 至 R 8.10.4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☒ 務 ☐ 借 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：5,000円/月 水道代：2,000円/月 402号室から移動
2	305号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H27.2.26 自 R 7.2.26 至 R 8.2.25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☒ 務 ☐ 借 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：5,000円/月 水道代：2,000円/月
2	306号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 他	☐ 合 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所のとおり

(5 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	307号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	308号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	310号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	311号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13.8.29 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000円 ☐ 敷 ☒ 保 307,500円	共益費：6,000円/月 解約時返還金： 50,000円
2	401号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	402号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(6 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	403号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13.10.21 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費・管理費： 4,000円/月 203号室から移動
2	405号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	406号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2.5.28 自 R 6.5.28 至 R 8.5.27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：8,000円/月 水道代：2,000円/月 (税別)
2	407号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	408号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	410号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(7 枚目)

(占有関係用<多占>)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	411号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H25.8.1 自 R 7.8.1 至 R 9.7.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費：6,000円/月 水道代：2,000円/月
2	501号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	502号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	503号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H12.5.1 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☒ 保 200,000円	解約時返還金： 50,000円 105号室から移動
2	505号室 M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H15.5.18 自 定めなし 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保	共益費・管理費： 4,000円/月 水道代：2,500円/月
2	506号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H16.12.15 自 R 6.12.15 至 R 7.12.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 0円	共益費：6,000円/月 水道代：込み

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

(8 枚目)

占有者および占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	507号室 (空室)	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
2	G-1 O	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H31.1.1 自 R 7.1.1 至 R 7.12.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 32,400円 ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	賃料：消費税込み
2	G-2 P	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	R3.12.10 自 R 5.12.10 至 R 7.12.9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ☐ 敷 ☐ 保	
2	G-3 (空室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	自 至	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	
		☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 ☐ 敷 ☐ 保	

※チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示 グランブルー都島

2 目的土地の現況について

- (1) 適宜概測したところ、形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。なお、南側で隣地に取り込まれている部分や隣地を取り込んでいる部分があると思われることから、正確には専門家による測量等を要する。
- (2) 目的建物の敷地となっている。
- (3) 南東角に自動販売機が設置されていた。
- (4) 接面道路は建築基準法上の道路である。

3 目的建物の現況について

- (1) 形状は、概ね建物図面のとおりであると思われる。
- (2) 内部の状況は、別紙添付写真のとおりである。
- (3) 占有者らが居住している部屋には、家財道具や日常生活用品等の動産類が存在する。
- (4) 各部屋で、雨漏り跡や給湯器スペースの損壊などが散見された。また、雨漏りによる天井の崩落や天井クロスの剥離している部屋も多数あり、床が破損している部屋や湿気により黒カビが大量に発生している部屋もあった。
- (5) 211号室では、入居者が室内で亡くなっており、若干の腐敗臭が感じられた。また、311号室ではカビ臭が強く感じられた。
- (6) 築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■従前の管理会社従業員	1 私は、以前に目的建物の管理をしていた株式会社中之島企画の従業員です。 2 411号室については、契約書では弊社が貸主となっていますが、実際には貸主代理の形で契約しており、形式上当事者になっているだけです。
■管理会社従業員	1 101号室については、もともとは103号室で契約して入居してもらっていたのですが、同部屋は雨漏りが酷いため101号室に移動してもらいました。 2 211号室については、令和7年7月頃に室内で入居者が亡くなられていました。事故死ではなく病死だったと思います。なお、発見されたのが遅れ、ちょうど夏場であったことから腐敗臭が酷く、消臭のために特殊清掃が必要になります。 3 410号室でも、令和7年9月頃に室内で入居者が亡くなられています。この方も病死でした。
■205号室居住者	1 兄がやっている会社が借りて従業員の私が住んでいます。 2 備付けの冷蔵庫が壊れています。
■305号室居住者	1 台風や大雨が降ったときなどに雨漏りがします。
■311号室居住者	1 湿気が酷く、窓には大量の結露が発生しますし、壁紙クロスも剥がれています。また、壁には黒カビが大量に発生しています。
■406号室居住者	1 天井が崩落しており、大雨のときなどに大量の雨漏りがします。
■411号室居住者	1 特に不具合はありません。
■503号室居住者	1 特に不具合はありません。
■505号室居住者	1 特に不具合はありません。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(11枚目)

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述、提示文書、ライフライン調査および立入調査の結果から、目的建物は、所有者および3枚目ないし9枚目に記載の占有者らが、住宅・倉庫として使用・占有しているものと認めた。

以 上

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年8月14日	執行官室	ライフライン調査、照会書送付（所有者、都島消防署）
令和7年8月18日 9:30 — 9:45	大阪法務局北出張所	公図等調査、物件確認
令和7年8月18日 9:55 — 10:00	大阪市役所	道路等調査
令和7年8月20日 14:05 — 14:25	物件所在地	物件調査、占有確認
令和7年8月20日 14:35 — 14:45	京橋市税事務所	家屋等調査
令和7年10月1日 12:25 — 13:25	物件所在地	占有関係調査、在宅要請書交付・投函、占有者（411）と面談
令和7年10月2日 11:40 — 11:55	執行官室	占有関係調査（占有者（207）からの電話により聴取）
令和7年10月2日	執行官室	照会書送付（管理会社）
令和7年10月20日 11:20 — 11:30	執行官室	占有関係調査（占有者（101）からの電話により聴取）
令和7年11月4日	執行官室	照会書送付（ガレージ使用者）
令和7年11月11日 13:45 — 14:00	執行官室	占有関係調査（貸主代理会社に電話をして聴取）
令和7年11月12日 13:20 — 14:05	物件所在地	立入調査（評価人帯同）、占有者（305）と面談
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（13枚目）

調査の経過

[illegible]

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人および解錠技術者を同行して臨場した。

令和7年11月15日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(14枚目)

土地建物位置関係図

令和7年（ケ）第245号

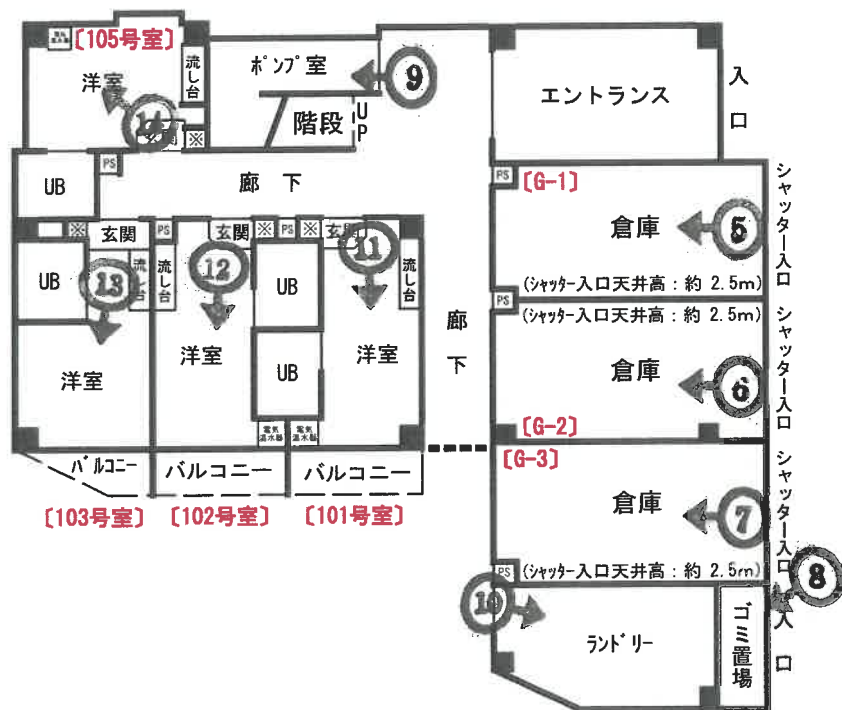


間取略図

令和7年（ケ）第245号

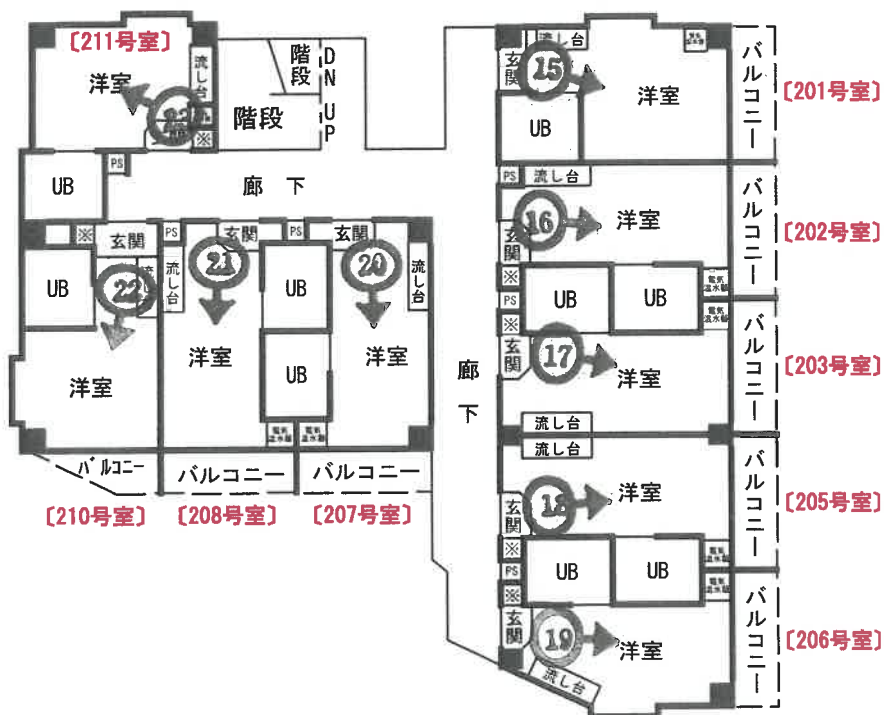
←○ 写真撮影位置方向

1階平面図



※ 下足箱

2階平面図



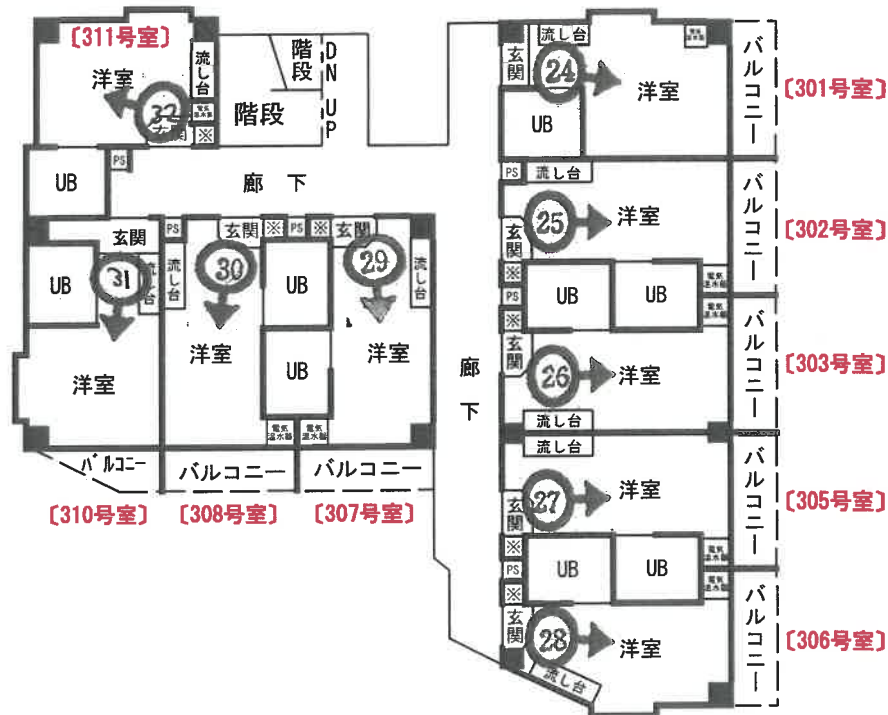
※ 下足箱

間取略図

令和7年（ケ）第245号

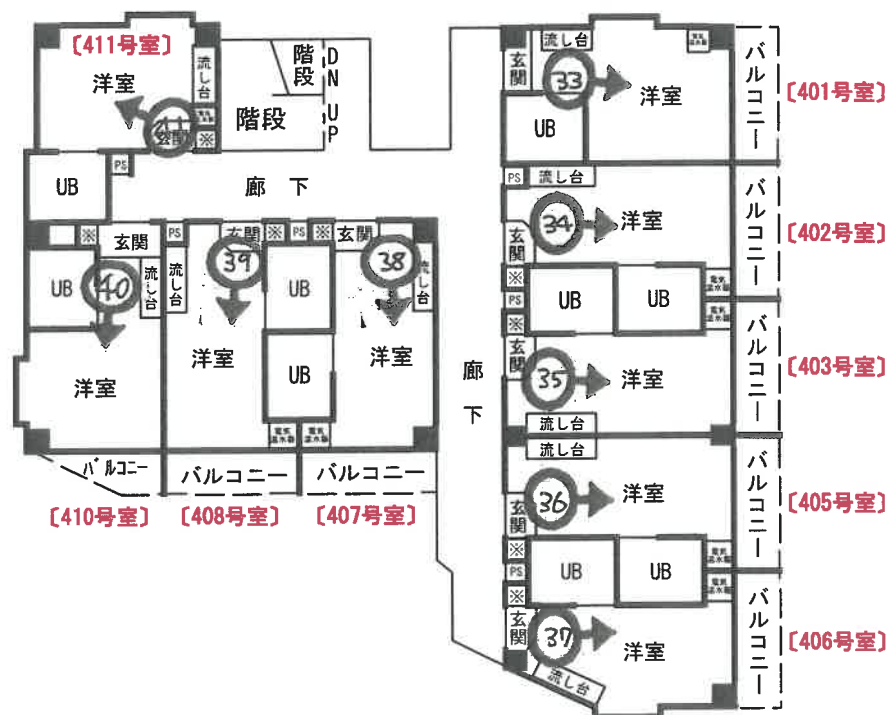
◀○写真撮影位置方向

3階平面図



※ 下足箱

4階平面図



※ 下足箱

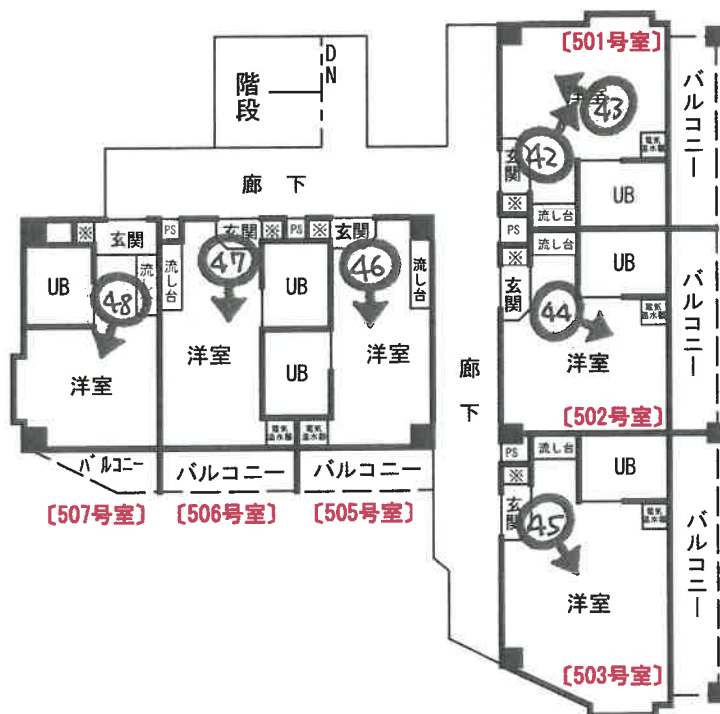
間取略図

令和7年（ケ）第245号

◀○ 写真撮影位置方向



5階平面図



※ 下足箱

目的建物



①



②



③



④



⑤

G-1



⑥

G-2



⑦

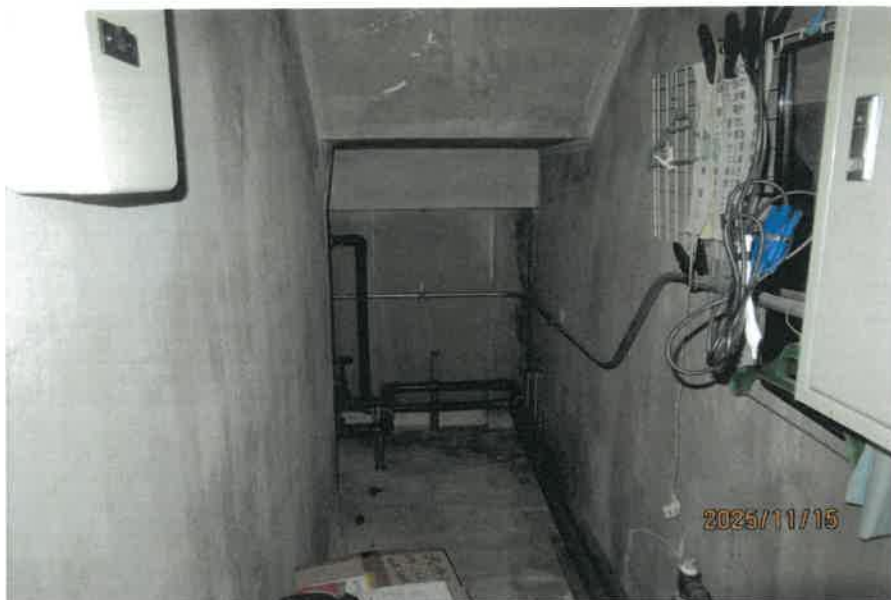
G-3



⑧

ゴミ置場

(22 枚目)



⑨

ポンプ室



⑩

ランドリー



⑪

101号室



⑫

102号室



⑬

103号室



⑭

105号室



⑮

201号室



⑯

202号室



17

203号室



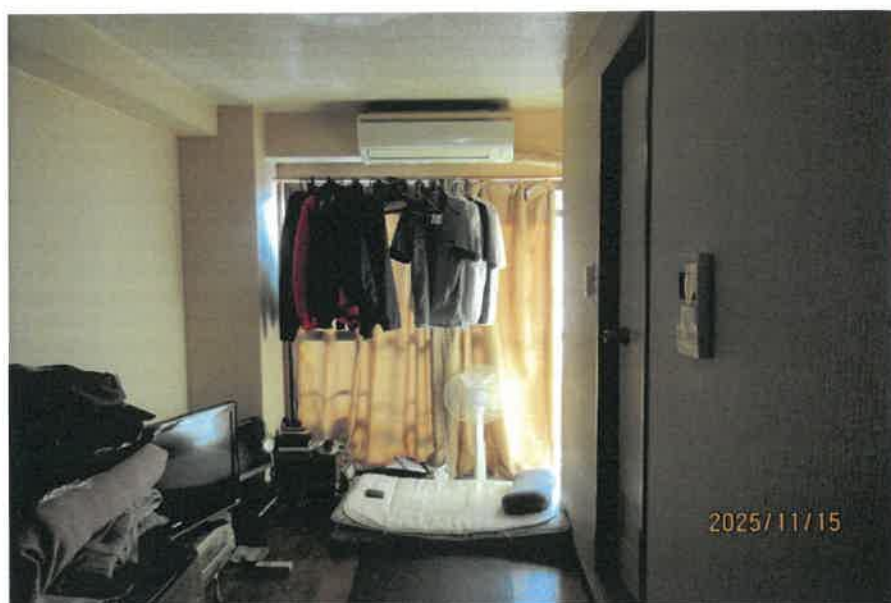
18

205号室



①9

206号室



②0

207号室



21

208号室



22

210号室



23

211号室



24

301号室



25

302号室



26

303号室



②⑦

305号室



②⑧

306号室



29

307号室



30

308号室



③1

310号室



③2

311号室



③③

401号室



③④

402号室



35

403号室



36

405号室



37

406号室



38

407号室



39

408号室



40

410号室



41

411号室



42

501号室



43

501号室



44

502号室

(40 枚目)



45

503号室



46

505号室



47

506号室



48

507号室

令和7年（ケ） 第245号

令和7年11月12日 現地調査

令和7年11月15日 現地調査

令和7年12月15日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

（土地付建物、収益物件）

評価人 不動産鑑定士

石丸 都子

第1 評価額

一括価格	
金 41,730,000円	
内訳価格	
物件1	金 18,430,000円
物件2	金 23,300,000円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	物件目録記載のとおり	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左
番号	特 記 事 項		
1	①地積測量図を基に現地調査を行ったところ、目的土地は南側隣接地（30番）の一部を敷地に取り込んでいる可能性がある一方で、南側隣接地（30番）に一部敷地を取り込まれている可能性があると推測される（土地建物位置関係図（略図）参照）。また、登記数量と現地計測の概測数量は概ね一致した。但し、西側部分等、一部概測できなかったほか、現地においても境界杭等が見当たらず、隣接地との境界が判然としない箇所が存することから、目的土地の正確な現況把握及び地積の確定には隣地所有者等の関係者立会の下、専門家の測量に基づく確定を要する。 ②物件1は、物件2（目的建物）の敷地となっている。 ③目的土地の南東角には、自動販売機が存在した（土地建物位置関係図（略図）参照）。		
2	目的建物の登記上の種類は「共同住宅」であるが、現況は「共同住宅・倉庫」であることを確認した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	大阪メトロ谷町線 野江内代駅 南西方 道路距離 約740m (別添「位置図」参照)		
付近の状況	共同住宅、戸建住宅のほか事業所等が混在する住宅地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	80%	
	容 積 率	300%	
	防 火 規 制	準防火地域	
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域	
画地条件	規 模	224.71㎡	
	形 状	ほぼ台形	
	間口・奥行	間口約16.7m・奥行約16.8m（北辺）	
	高 低 差 等	概ね平坦	
接面道路の状況	東 側	幅員約5.5m市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	中間画地、概ね等高接面	
土地の利用状況等	現 況	倉庫兼共同住宅の敷地	
	東 側	道路	
	西 側	事業所、宗教施設	
	南 側	事業所	
	北 側	住宅	
供給処理施設	上 水 道	あり	目的物件について左記供給処理施設の稼働状況等については未確認である。
	ガス配管	あり ※下記(注)参照	
	下 水 道	あり	
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、「施設管」という。）が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。※但し、目的土地への引込みはなく、目的建物はオール電化仕様である。		
土壌汚染等	目的土地の旧土地台帳写によれば田、宅地の登記地目、個人の所有者名の履歴が確認された。過去の住宅地図によると、目的建物建築以前は〇〇金属工業株式会社、個人名、倉庫、駐車場、白地、宗教施設の表示が確認された。土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による専門調査を要する。		
特 記 事 項	特にない。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日	（登記記載）平成2年6月29日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	タイル貼等
	内 壁	クロス貼等
	天 井	クロス貼等
	床	クッションフロア等
	設 備	電気、給排水設備等
	その他	－
床面積（現況）	延約 555.65㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	共同住宅・倉庫
	間取り	居宅：37戸（1K）、倉庫：3区画
品 等	普通	
保守管理の状態	目的建物は、築後かなりの年数が経過しており、老朽化が著しい。各部屋では、雨漏り跡や給湯器スペースの損壊等が散見された。また、雨漏りによる天井の崩落や天井クロスの剥離している部屋も多数あるほか、床が破損している部屋や湿気により黒カビが大量に発生している部屋がある等、現状では建物管理がなされている形跡が認められず、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	①建築確認（有）、検査済証（無） ②設備機器の作動の状況は未確認である。 ③目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ④211号室では、現況調査報告書記載のとおり、令和7年7月頃に入居者が室内で亡くなっており、若干の腐敗臭が感じられた。管理会社従業員の陳述によると、特殊清掃が必要とのことである。 ⑤410号室では、現況調査報告書記載のとおり、令和7年9月頃に入居者が室内で亡くなっていたとのことである。 ⑥311号室では、壁等に黒カビが大量に発生し、クロスの剥離が認められたほか、カビ臭が強く感じられた。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	363,000	0.97	224.71	0.90	71,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 都島(府)-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $366,000\text{円/㎡} \times 103.2/100 \times 100/104 \times 100/100 \div 363,000\text{円/㎡}$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 南+4	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	1.00	0.97	1.00	0.97

ほぼ台形-3

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	220,000	555.65	0.08	9,779,000

ウ 現価率

経過年数 約35年

経済的残存耐用年数 約5年

観察減価 50%

残価率 5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率5% + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数5年 / (経過年数35年 + 経済的残存耐用年数5年) } × (1 - 0.5)
 = 0.08

※観察減価は、維持管理の状況（雨漏りによる天井の崩落や天井クロスの剥離、床の損傷等、全体的に損傷が著しいことを勘案）、築年数の相当経過した中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
1	71,210,000	0.50	法定地上権	35,605,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算(円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) (ア+イ) ウ	構成比 (%) (小数点1位まで)
1	71,210,000	－ 35,605,000	35,605,000	44.0
2	9,779,000	＋ 35,605,000	45,384,000	56.0
積算価格 (合計)			80,989,000	100.0

II 収益価格の試算

1 賃貸条件の概要（令和7年11月15日現在）

物件概要	用途：共同住宅・倉庫		空室率
	賃貸戸数 40戸	入居戸数 16戸	約60%
家賃	月額支払賃料 485,455円		年額支払賃料 5,825,460円
保証金	保証金総額 567,500円 対支払家賃月額 約1.2ヵ月		要返還保証金 160,000円 対支払家賃月額 約0.3ヵ月

空室率： 賃貸戸数から入居戸数を控除した戸数（空室戸数）を賃貸戸数で除した率。

家賃・保証金： 現況調査報告書記載の額に基づく。
家賃は原則として共益費、消費税を含まない。なお、賃貸借契約上、家賃に水道料金が含まれている場合、当該住戸は水道料金相当額（月額2,000円）を家賃から控除した額を採用している。
保証金は、権利金、礼金等返還されない一時金を含まない。
要返還保証金は、買受人が返還債務を引き受ける一時金の合計である。

2 収益価格の査定

収益価格は年額支払賃料を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） （実際支払賃料） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格（円） （千円未満四捨五入） オ（ア×イ÷ウ×エ）
5,825,460	1.50	11%	0.80	63,550,000

ア 年額支払賃料： 「1 賃貸条件の概要」欄記載の年額支払賃料

イ 家賃等補正： 調査時現在において保守管理の状態等により空室率が高いが、目的物件の立地条件等から空室率改善の余地が見込める。現在空室部分の入居可能性等を総合的に考慮して、上記のとおり補正した。

ウ 粗利回り： 対象物件の属する地域及び類似地域における収益物件の平均的な取引利回りを標準とし、当該物件の個別性を勘案して11%を採用した。

エ その他補正： 目的建物の現況及び築年数等から点検、修繕等に見込まれる費用を考慮して△20%の補正を行った。

Ⅲ 評価額の決定

物件の特性に応じて積算価格と収益価格をウェイト付けにより調整し、調整後の価格を求め、これに各物件の積算価格の構成比を乗じて、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価（要返還保証金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	68,782,000	44.0%	0.87	0.70		18,430,000
2		56.0%	0.87	0.70	160,000	23,300,000
一括価格 (合計)						41,730,000

ア 調整の理由

収益物件であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格に30%、収益価格に70%のウェイト付けを施して、端数を整理の上、調整した。

	試算価格(円)	ウェイト付
積算価格	80,989,000	30%
収益価格	63,550,000	70%
調整後の価格	68,782,000	

ウ 市場性修正

アスベスト含有形成材使用の可能性が否定できないこと(0.95)、土壤汚染の可能性を否定できないこと(0.97)、南側隣接地の一部を敷地に取り込んでいる可能性及び南側隣接地に一部敷地を取り込まれている可能性があることと推測されること(0.97)、目的建物の内、2部屋(211号室及び410号室)で自然死があったこと(0.97)等を総合的に勘案して、市場性修正率を0.87と査定した(相乗積)。

エ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮の上、競売市場修正率を0.70と決定した。

オ その他の控除減価

要返還保証金等の実額を控除する。

第6 参考価格資料

1 地価調査 都島(府)-1

所 在 : 大阪市都島区都島中通2丁目101番「都島中通2-11-17」
価 格 : 366,000円/㎡
位 置 : JR大阪環状線 京橋駅 北方約1000m
価格時点 : 令和7年7月1日
地 積 : 166㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 南 5.5m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域
地域の概要 : 一般住宅のほかにマンションが見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 45,616,000円
物件2 : 20,016,000円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図 (略図)
- 6 間取略図

以 上

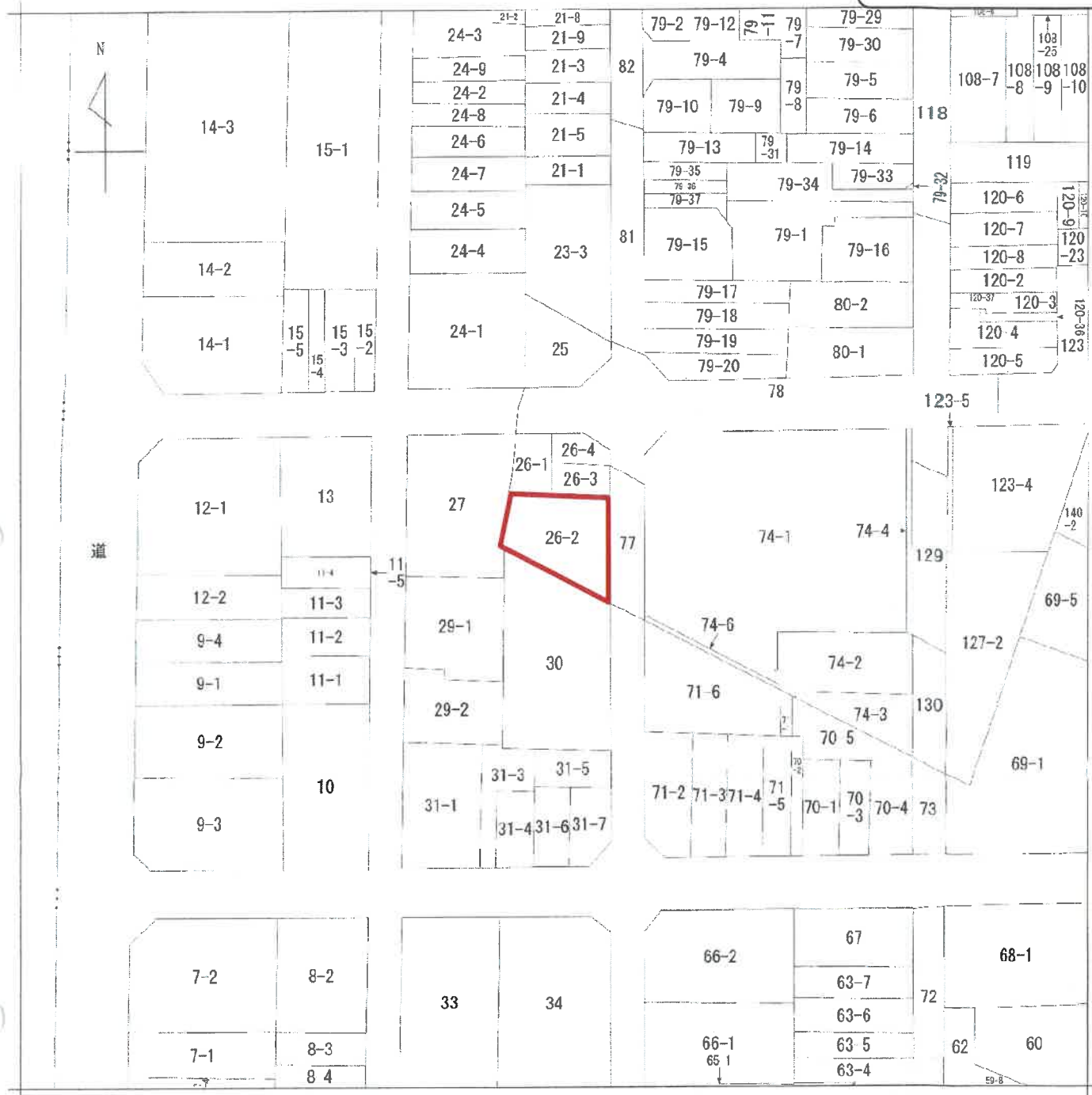
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目 |
| | 地 番 | 26番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大阪市都島区都島中通三丁目26番地2 |
| | 家屋 番号 | 26番2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根5階建 |
| | 床 面 積 | 1階 148.09平方メートル
2階 108.82平方メートル
3階 108.82平方メートル
4階 108.82平方メートル
5階 81.10平方メートル |



位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
都島中通3丁目

請求分	所在	大阪市都島区都島中通三丁目				地番	26番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年6月4日

東京法務局

請求番号：31-1

(1/1)

登記官

A3 から A4 に縮小

登記年月日：昭和62年10月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出張所管轄)
令和7年6月4日 東京法務局

登記官

A3 から A4 に縮小

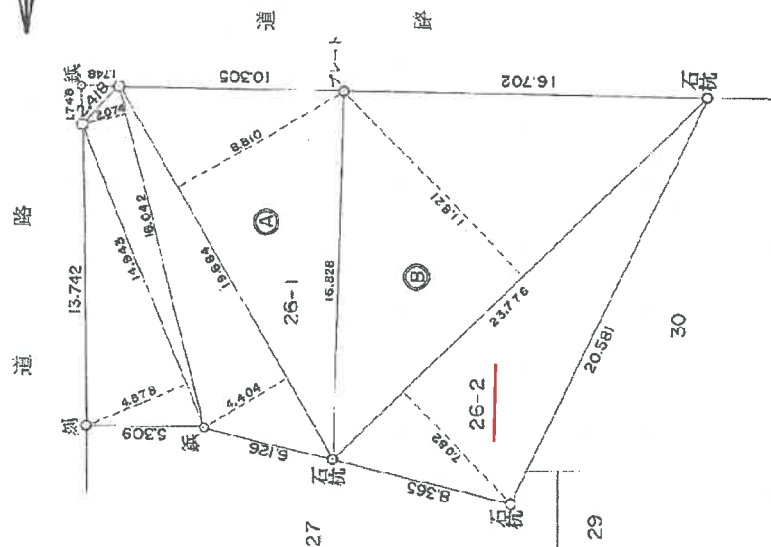
請求番号：31-2

405433

62-10-16
地積測量図

地番 新 26-1-2

土地の所在 大阪市都島区都島中通3丁目



符 号	地 番	計	算	式	地	積
A	26-1	14,943	X	4,878	=====	72,8919
		16,042	X	2,074	=====	33,2711
		19,684	X	4,404	=====	86,6883
		19,684	X	8,810	=====	173,4160
		366.2673				
				1/2	183.1336	m ²
B	26-2	23,776	X	11,821	=====	281,0560
		23,776	X	7,082	=====	168,3815
					=====	449,4375
		1/2 224.7188 m ²				
TOTAL		A + B		407.8524 m ²		

作製者

9月4日(作製)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図 (写)

昭和六十八年拾月拾六日

登記年月日：平成2年7月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局北出登録官蔵)
令和7年6月4日 東京法務局 登記官

各階平面図

456425

家屋番号

26-2

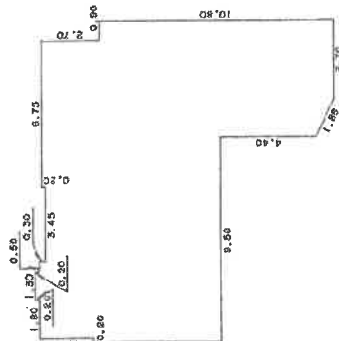
建物図面

建物の所在

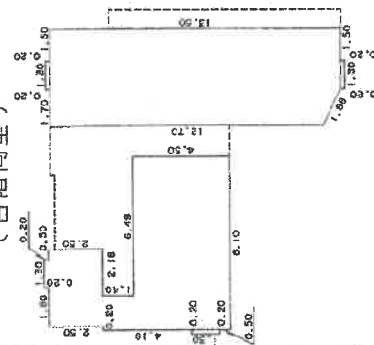
大阪市都島区都島中通3丁目26番地2

2/2

1 階



2階～4階
(各階同型)



求積表

1.30 X 0.20	=	0.2600
4.50 X 8.10	=	36.4500
(12.70 + 13.50) X 1.70 X 1/2	=	22.2700
13.90 X 1.30	=	18.0700
13.50 X 0.30	=	4.0500
合 計		81.1000
床面積		81.10 m ²

作製者

(平成2年6月22日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

建物図面 (写)

A3からA4に縮小

登記年月日：平成2年7月3日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(大阪法務局北出張所管轄)

令和7年6月4日

東京法務局

登記簿

A3 から A4 に縮小

各階平面図

456426

家屋番号

26-2

建物図面

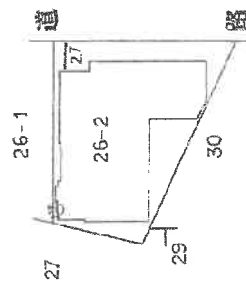
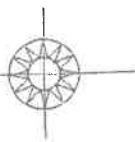
建物の所在

大阪市都島区都島中通3丁目26番地2

1/2

2.7.5

N



作製者

申請人

縮尺

1/

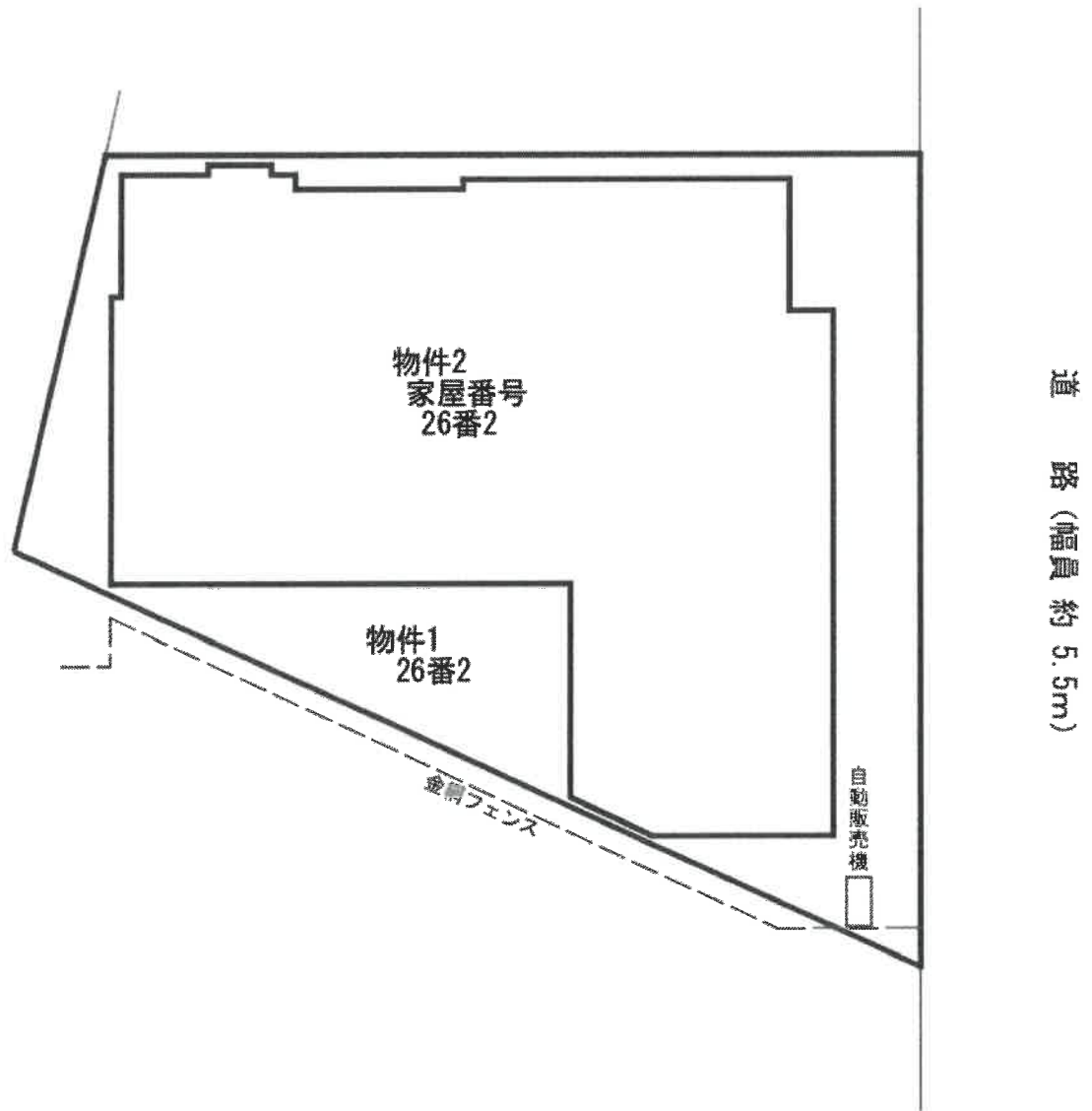
(平成 2 年 6 月 22 日作製)

縮尺

1/500

土地建物位置関係図(略図)

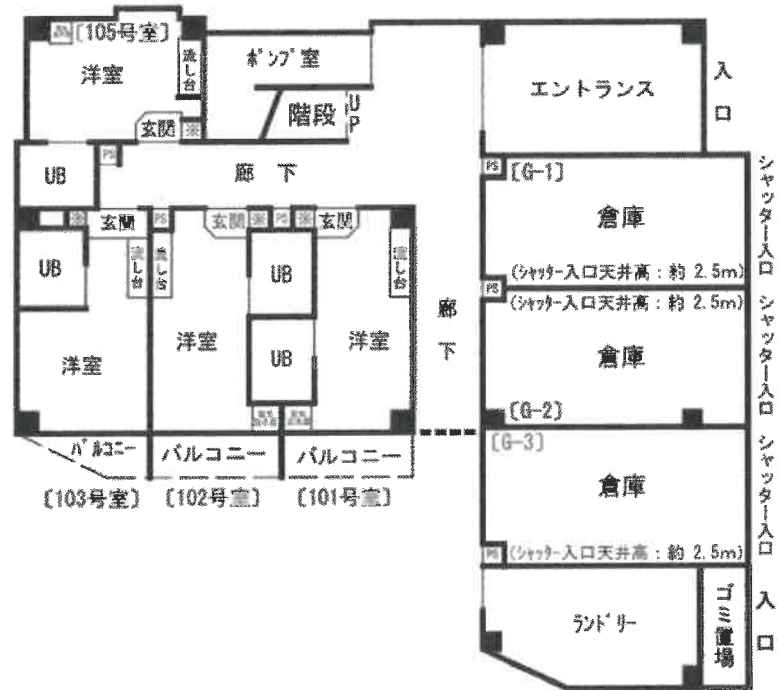
令和7年(ケ)第245号



間取略図

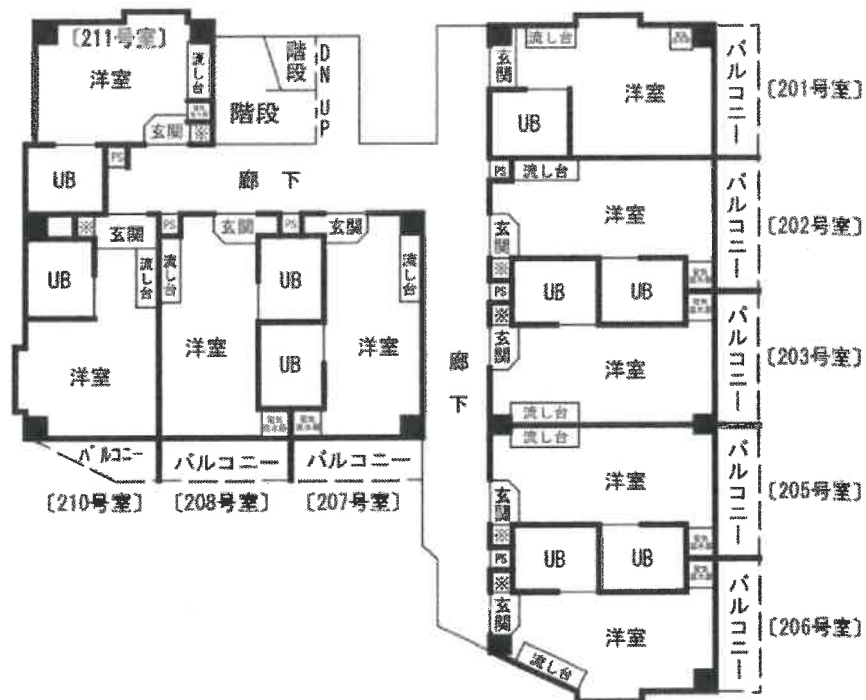
令和7年(ケ)第245号

1階平面図



※ 下足箱

2階平面図

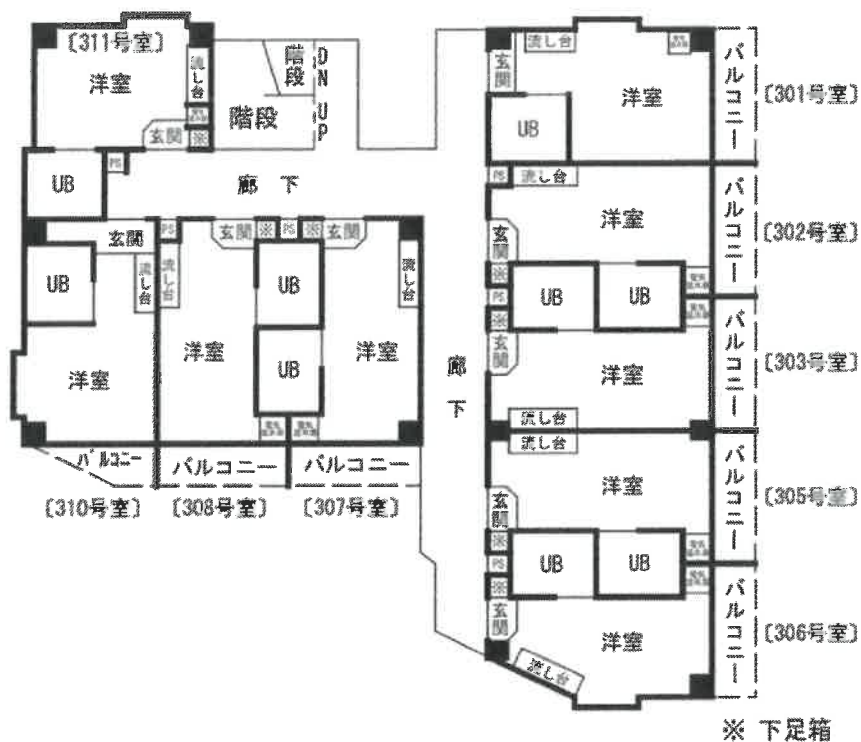


※ 下足箱

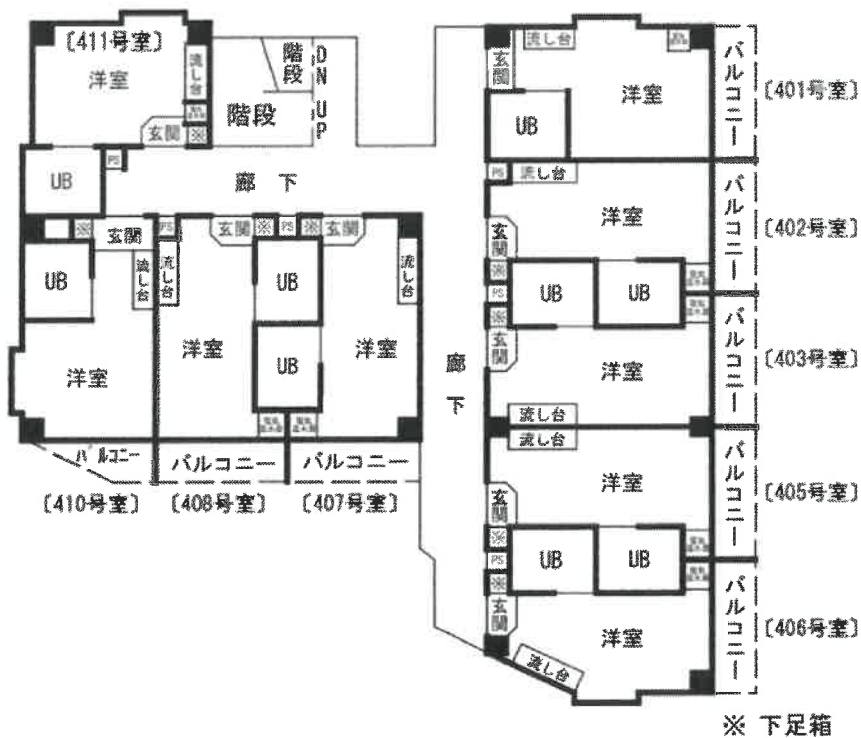
〔部屋番号〕



3階平面図



4階平面図



〔部屋番号〕



5階平面図



※ 下足箱

〔部屋番号〕